

薄扶林道尊貴地段 叫價硬淨

寶翠園呎價企穩萬四

香港文匯報訊（記者 黃嘉銘、攝影 張偉民）西半山薄扶林道一帶豪宅林立，能居於此也是身份象徵。然而，聖誕及新年期間，該區買賣雙方多外出旅遊，以致區內近期成交膠着，但市場已日漸消化雙辣招的相關消息，12月份整體的睇樓量上升近五成。而業主現時叫價企得相當硬淨，部分業主更表明分毫不減。其中指標屋苑寶翠園於12月至今錄得約5宗成交，交投量按月表現平穩，價位亦變化不大，維持於14,000元水平。

事實上，要數西半山的指標豪宅屋苑，一定少不了寶翠園份兒。屋苑於12月至今錄得約5宗成交，平均呎價約14,000元，價量按月表現同樣平穩。其中寶翠園5座高層C室日前錄得成交，單位面積1,339方呎，採3房連套房間隔，另有工人房，享山景，連租約出售，以1,878萬元沽出，平均每方呎造價約14,025元，屬市價成交。

寶翠園高層連約售1,878萬



寶翠園交投平穩，價位變化不大，呎價維持於14,000元水平。

據了解，買家為同區業主，購入單位予分支家庭，因暫未急於收樓，於是先收租後自住。單位舊租約

每月48,900元，租金回報率約3.1厘。而原業主則於2009年以978萬元購入單位，是次轉手賬面大幅獲利900萬元，單位升值92%。

中原西半山分區聯席董事蕭家權表示，在12月份，整個西半山(包括貝沙灣)，迄今暫錄約60宗成交，成交偏少。蕭家權解釋，由於時值聖誕及新年，買賣雙方多外出旅遊，令交投氣氛膠着。

但值得一提的是，大多數業主叫價相當硬淨，並未有大幅減價求售單位的情況，而且市場已日漸消化政府於10月底推出的雙辣招相關消息，本月睇樓量明顯回升近五成，當中大部分為有實際住屋需要的用家，佔近九成。

豪峰靚盤稀 銀行估4,400萬

翡翠島置業總經理霍家傑表示，薄扶林道一帶的豪宅流通量偏低，區內大多數以用家為主，而且實力雄厚，叫價硬淨，區內另一較具指標性的豪宅物業豪峰，盤源長期不足5個，現時其中一伙放盤為罕有的特色複式單位，面積3,250方呎，連一車位叫價4,200萬元，平均呎價12,923元，價格企硬，皆因單位為罕有複式戶，連豪華傢具，且可望全海景，屬區內少有的優質盤源，而且銀行估價達4,400萬元，叫價已低出4.5%，故業主一直不肯再減價，再次印證出豪宅業主持貨力強，不急於一時出貨。

翻查資料，薄扶林道一帶除了上述提及的兩個較具知名度的屋苑寶翠園及豪峰外，同地段內還有靖林、嘉林閣等具一定指標性的豪宅，但長期盤源少，一年的成交量都可能只有單位數。

薄扶林道豪宅近期成交

屋苑	單位	建築面積(方呎)	成交價(元)	平均呎價(元)
寶翠園	5座高層C室	1,339	1,878萬	14,025
寶翠園	2座低層H室	1,218	1,670萬	13,711
豪峰	中層B室	2,160	2,500萬	11,574
學士臺	1座中層D室	620	650萬	10,484

製表：香港文匯報記者 黃嘉銘

豪峰複式戶



客廳

客廳擁全落地玻璃設計，外望全海景，感覺壯觀。

弧形落地玻璃 270度全海景



香港文匯報訊（記者 黃嘉銘）

近年來，二手盤源買少見少已成老生常談，當中與業主惜售單位不無關係。的確，部分業主一直視自己手持的物業有如「家傳之寶」，不願輕言沽貨，而市場上具級數的豪宅更可謂一盤難求。正如以下介紹位於薄扶林道的豪峰複式戶，外望全海景，且物業位於半山之上，居高臨下，景觀開揚。同時，業主豪花近300萬元為單位裝修，營造出古典的生活品味，加上主人房弧形落地玻璃窗設計，可全方位享受海景，寫意舒適。

由泛海國際發展，位於薄扶林道118號的豪峰，於1997年入伙，樓齡約15年，僅提供30伙單位，一樓只有2伙，私隱度高，屬區內具一定知名度的物業。而毗鄰的豪峰II期，於2001年入伙，樓齡約11年。

客廳飽覽全海景 樂享自然光

翡翠島置業總經理霍家傑表示，是次介紹的豪峰複式戶，單位裝潢用料上乘，設計優雅，大廳間隔分明，分成客、飯兩廳；客廳的全落地玻璃設計，外望全海景，予人感覺壯觀，同時，落地玻璃窗戶可為室內注入充足的自然光，一室暖意洋溢。客廳內配以淺藍色地磚及深色沙發，對比強烈，且洋溢

溫馨感，融合了時尚及古典的品味。此外，客廳的假天花設內置射燈，一室光線充足。

之後走到飯廳，設計予人感覺典雅，以一張玻璃製的大餐桌，為住戶提供一個舒適寫意的用餐環境，讓家人或親友可於此聚首一堂，開懷大吃一頓。再配以弧形落地玻璃窗設計，帶出一室的透視感，設計時尚。

4睡房變雙套房 空間更寬敞

由內置樓梯步上房間，可見樓梯的設計亦見心思，予人感覺一絲不苟。單位原先設有4間睡房，及後業主由4房改建成雙套房間隔，住戶的私人活動及休憩空間更為寬敞舒適。當中主人套房空間充裕，住戶更可透過房間的弧形落地玻璃窗戶，外望開揚海景；另外一房間亦盡顯心思，同樣擁大型窗戶，空氣流通，且一室感覺光亮舒適。

此外，單位另設偏廳，為住戶提供一處寬敞的娛樂空間，同時，單位用上大量木製傢具，進一步延伸一室的古典美感，連帶廚房都用上木製廚櫃，予人感覺統一，感覺自然之餘亦不落俗套。

主人套房

主人套房空間寬敞，弧形落地玻璃窗，一室通亮。



飯廳

飯廳放置一張玻璃製的大餐桌，配合弧形落地玻璃窗，一室透視感。

豪峰放盤單位小檔案

地址	西半山薄扶林道118號
單位	複式單位
建築面積	3,250方呎
實用面積	2,345方呎
實用率	72.2%
間隔	2房(1套房)3廳(原則4房)
景觀	海景
樓齡	15年
叫價	4,200萬元(連1車位)
平均呎價	12,923元

樓梯

單位裝潢用料上乘，連樓梯設計亦別具心思。



凝風聚氣 跑馬地丁財旺

1.跑馬地地理位置與風水格局如何？

跑馬地於港島區的位置正中，龍脈由渣甸山而下，區內的跑馬場有助凝風聚氣，風水非常好，可說福地，旺丁兼旺財。

若連同新界九龍等全局觀看，則處於香港的南面位置，風水上面屬於「九紫」，於八運期間（2004至2023年），九紫當旺，九紫又屬離卦，五行為火，帶有開心喜慶的性質，令財星高照，地運不錯。跑馬地的舊樓物業較多，新物業較少。

及至九運期間(2024至2043年)，九紫更是當令星，其氣運去到最好的時間。意味跑馬地的地運於未來30年都是一個好方位。除九紫外，跑馬地亦有八白星，旺丁旺財。

2.跑馬地雲暉大廈的風水格局？

「雲暉大廈」名字本身就符合該區的風水五行，「雲」字帶有水的性質，「暉」字有日字旁，帶有火的性質，卦象所謂水火既濟，是好卦，水火有助平衡，互相協調。

雲暉大廈面向馬場，可以盡收馬場景，但隔着馬場，會遠望墳場，地運會有所影響。至於B座前方有一幢大廈，中下層單位有機會樓望樓，撞正角煞，對住戶的身體健康會不利，亦易招口舌是非。

B座的右邊是斜路，並望見教堂，按照左青龍右白虎的格局，靠路邊的白虎位強有利家中女性，聚財能力亦較弱，對於男戶主亦較不利，本來可以種樹化解，但地盤邊上沒有位置。綜合以上種種，B座雖然是單邊，但財來財去的問題會困擾住戶，第1座風水上會較佳。兩座單位的內籠就都四平八穩。

3.居住雲暉大廈有何風水上的好處？

屋苑適合從事屬火、土行業的人士居住，火的行業，例如飲食、電腦、電子、傳媒等，土的行業包括建築、地產等，命格上，於木、火、土出生的人士都可以擇居於此，包括春天、秋天出生的人士。由於跑馬地屬於滾動中生財的風水格局，故此亦適合經常往來於內地與本港的內地人士居住。

(顏倫樂 整理)



十大樓按新聞 BSD居首

4.「負資產」年代告終

今年第三季並沒有錄得任何負資產住宅按揭貸款個案，維持了12年的「負資產」年代告終。

5.平均按揭還款年期增至306個月(即25.5年)歷史高位

按揭成數收緊，買家傾向延長還款年期以減供樓負擔，平均按揭還款年期一度增加至25.5年歷史新高。

6.收緊第二套房按揭 (新申請住宅或工商業樓宇)

多過一個單位承造樓按，供款佔入息比率上限下調至四成；利率壓力測試下，供款與入息比率上限降至50%；申請人主要收入非源自香港，最高按揭成數改為再下調20個百分點。

7.金管局將新造按揭貸款年期上限設定為30年

金管局設定30年為按揭還款年期上限，平均按揭還款年期走勢回順。

8.平均按揭貸款金額升至280萬元創歷史新高

樓價持續高企，加上物業價格較高的新

盤佔比增加，推高10月份平均按揭貸款金額至280萬元新高水平。

9.純車位佔比急升至兩成四破紀錄

發展商積極拆售車位，純車位佔整體按揭申請比例急升，11月份破歷史紀錄升至雙位數達24%。

10.「經絡按息」持續橫行，P按計劃使用比例全年領先

美國加息時間表延遲至2015年中，按息走勢持平，P按計劃全年使用比例超過九成，穩守市場主流地位。

事實上，「新增買家印花稅」加上收緊按揭效應，首當其衝影響近年鍾情本港住宅物業的內地客。根據經絡按揭轉介研究部數據顯示，去年內地客的按揭成數以五成至七成為主，現時逾半數內地客均採用三成至五成按揭，佔市場比例更連升3個月至11月份的57.1%，置業成本明顯增加。從數據亦可見，內地客申請按揭比例由10月份的13.9%高位下跌3.2個百分點至11月份的10.7%，若按年計算，本年截至11月份，內地客申請按揭比例更回落至不足一成，僅9.9%。購買力及入市意慾明顯減弱。